

# Gemeinde Bohmte

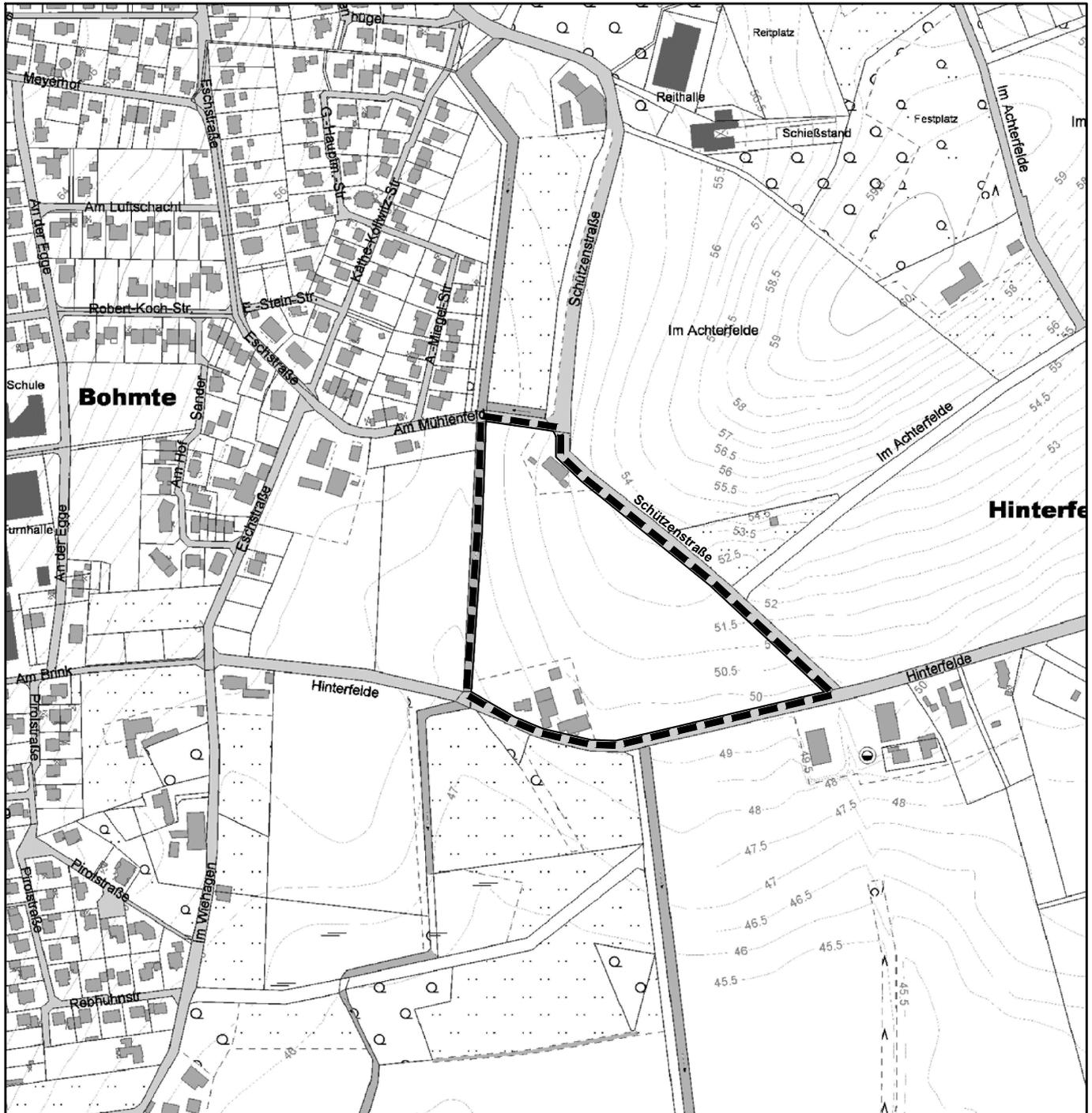
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 102

### "Sonnenbrink"

mit Örtlichen Bauvorschriften

## Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Gemeinde Bohmte –  
Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink“  
mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-14240011-36 / 28.08.2015

ergänzt: 05.10.2015

**Inhalt:**

<b>I:</b>	<b>Begründung zum Bauleitplanentwurf .....</b>	<b>4</b>
1.	<b>Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
2.	<b>Planungsanlass / Planungserfordernis.....</b>	<b>4</b>
3.	<b>Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.	<b>Situation des Planbereiches.....</b>	<b>6</b>
5.	<b>Städtebauliches Planungskonzept.....</b>	<b>7</b>
5.1	Bebauung.....	7
5.2	Gestaltung .....	8
6.	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Ver- und Entsorgung .....	9
6.3	Erschließungsalternativen .....	10
7.	<b>Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....</b>	<b>11</b>
7.1	Immissionsschutz.....	11
7.2	Altlasten.....	13
7.3	Natur und Landschaft.....	13
8.	<b>Denkmalschutz / Denkmalpflege .....</b>	<b>14</b>
9.	<b>Planverwirklichung / Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
10.	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>
<b>II:</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
1.	<b>Einleitung .....</b>	<b>16</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	16
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	16
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....</b>	<b>23</b>

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	23
2.1.1	Geologie / Boden .....	23
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	24
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	24
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	24
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild .....	25
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	26
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	26
2.1.8	Wechselwirkungen .....	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
2.2.1	Boden.....	27
2.2.2	Wasser.....	27
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	27
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften .....	28
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild .....	28
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	29
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	29
2.2.8	Wechselwirkungen .....	29
2.2.9	Nichtdurchführung der Planung .....	29
2.3	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	30
2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.....	30
2.4.1	Eingriffsermittlung .....	33
2.4.2	Kompensationsermittlung.....	34
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	37
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	38
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	38
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	40
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>41</b>

## I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am 20.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Sonnenbrink“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bohmte, Flur 40, zwischen der Schützenstraße und der Straße Hinterfelde. Das Plangebiet besteht allein aus dem Flurstück Nr. 50.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 17.03.2015 (L4-174/2015).

### 2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, eine Vergrößerung ihrer Wohngebietsflächen östlich des Siedlungsschwerpunktes vorzunehmen, um der gestiegenen Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland gerecht zu werden. Die mit den letzten Wohngebietsausweisungen geschaffenen Bauflächen sind nahezu vollständig veräußert und ausreichende Flächen im bereits besiedelten Bereich stehen nicht zur Verfügung. Mit der Aufstellung des B-Planes soll für den derzeitigen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) Planungsrecht für Wohngebäude als Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

### **3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regional- und Landesplanung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bohmte als Grundzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand eines Trinkwasserschutzgebietes. Ein „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials beginnt südlich des Plangeltungsbereiches jenseits der Straße Hinterfelde.

Weitere Darstellungen liegen für diesen Teilbereich und sein näheres Umfeld nicht vor.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bohmte ist der Geltungsbereich des Plangebietes weitgehend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nur im südwestlichen Bereich sind bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, die zusätzlich durch „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert werden. Da die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes somit tlw. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

#### 4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bohmte und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Die umliegenden Straßen Am Mühlenfeld, Schützenstraße und Hinterfelde bilden mit dem westlich gelegenen Entwässerungsgraben ein Dreieck, das die gesamte Plangebietsfläche umfasst. Die Plangebietsfläche wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und südwestlichen Teil der Dreiecksfläche befinden sich zwei ehemalige Hofstellen.

An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches schließt sich ein Wohngebiet an, das aus den Bebauungsplänen „Am Hof Teckner“ und „Am Hof Teckner II“ hervorging. Die Flächen in nordöstlicher, südlicher und westlicher Richtung werden landwirtschaftlich genutzt.

Der südöstliche Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle Wellner/Knipker, in der einst Mastbullen gehalten wurden. Etwa 400 m östlich des Plangebietes liegt der Schweinemastbetrieb Lampe.

Das Gelände weist einen maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Die geringste Geländehöhe befindet sich mit ca. 48 m ü NN im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches. Nach Nordosten steigt das Gelände bis auf ca. 53 m ü NN an.

## 5. Städtebauliches Planungskonzept

### 5.1 Bebauung

Die Gemeinde Bohmte beabsichtigt die in den umliegenden Baugebieten bereits realisierten Strukturen der Einfamilienhausbauweise homogen weiterzuentwickeln.

Deshalb werden „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Nur derartige Nutzungen, die den Charakter des zukünftigen Wohngebietes aufgrund ihres Flächenbedarfes und Verkehrsaufkommens stören könnten, sollen nicht realisiert werden. Deshalb werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO sowie den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete.

Bei maximal zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Bei einer gleichzeitig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist eine dichte, kompakte Bebauung der Grundstücke möglich.

Nur im Hinblick auf die Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche soll eine Einschränkung auf max. 10 % erfolgen, sodass auf dem Grundstück eine Gesamtversiegelung von max. 50 % zulässig ist. Dies wird angesichts der beabsichtigten Grundstücksgrößen für ausreichend erachtet.

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstandsregelungen der Bauordnung zum Tragen kommen. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, was dem ortstypischen Siedlungsbild entspricht. Um die bauliche Verdichtung zu reglementieren und einen einheitlichen Charakter zu erhalten, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die maximale Zweigeschossigkeit in Verbindung mit maximalen First- und Traufhöhen. Die Firsthöhe wird mit max. 9,0 m und die Traufhöhe mit max. 6,0 m über Erdgeschossfertigfußboden festgelegt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe orientiert sich am vorliegenden Gelände und wird mit Höhen über NN festgesetzt.

Angesichts eines Spielplatzes im Bereich der westlich gelegenen Schule sowie großzügiger Freiräume im Nahbereich ist für die im B-Plan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich am festgelegten Abstand zu den Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen und ermöglichen den Bauherren individuelle Spielräume.

## | 5.2 Gestaltung

Um die Ortssilhouette am Rande des Siedlungsbereiches nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird eine Minstdachneigung von 22° festgelegt. Die Dachform erhält ansonsten keine weitergehende Einschränkung.

Für Garagen und Nebenanlagen gemäß (§§ 12, 14 BauNVO) gilt die gleiche Minstdachneigung. Ausnahmsweise dürfen Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach errichtet werden.

Ebenfalls in hohem Maße ortsbildbestimmend ist i. d. R. das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten Gartenflächen. Um einen möglichst offenen Raum zu erhalten, wird eine Beschränkung straßenseitiger Einfriedungen (auch Hecken) auf max. 0,8 m über der Höhe der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche vorgenommen.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Straßen Hinterfelde und Am Mühlenfeld gewährleistet. Über diese Verkehrsflächen ist das Ortszentrum kurzwegig erreichbar. Von dort bestehen auch Verbindungen zum überregionalen Straßennetz.

Der durch das neue Wohngebiet zu erwartende Mehrverkehr verteilt sich vsl. schnell auf das vorhandene Verkehrsnetz, sodass unverträgliche Belastungen vermieden werden.

Die zukünftigen Wohngrundstücke werden im Wesentlichen „von innen“ erschlossen, wodurch keine ansonsten möglichen Verkehrsgefährdungen auf den bestehenden Straßen entstehen.

Entlang des Gewässerlaufes ist ein 5 m breiter Räumstreifen erforderlich – dieser kann als Fußwegeverbindung genutzt werden. Weitere Fuß-/Radwege gewährleisten eine gute Verknüpfung für nicht motorisierte Verkehre.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden zunächst nach Süden im Freigefälle abgeleitet und von dort über eine Druckleitung nach Norden gepumpt, wo sie in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet wird.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über eine Erweiterung des vorhandenen Wasserleitungsnetzes erfolgen.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser kann ohne zusätzliche Maßnahmen vsl. nur zu Teilen und insbesondere zu bestimmten Zeiten im Plangebiet versickert werden. Deswegen ist eine Einleitung in das westlich benachbarte Gewässer Nr. 730 vorgesehen. Eine Rückhaltung des abgeleiteten Niederschlagswassers kann in einem südlich gelegenen und mit 5.200 m<sup>3</sup> ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken erfolgen.

Parallel zum westlich benachbarten Fließgewässer wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche dient der Aufweitung des Gewässerraumes und ermöglicht eine gelegentliche Nutzung durch Pflegefahrzeuge für die Gewässerunterhaltung. Gleichzeitig kann eine Nutzung als Wegeverbindung erfolgen.

### 6.3 Erschließungsalternativen

Für die frühzeitige Beteiligung wurden zwei Konzepte der verkehrlichen Erschließung erstellt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen durch die verkehrliche Anbindung. Zum einen handelte es sich um eine ringförmige Lösung mit einem südlichen Verkehrsanschluss und einer höhenlinienorientierten Straßenführung, zum anderen um eine von Norden sowie von Süden erschließende Stichstraßenlösung mit einer Wendeanlage im Norden und einer kleinen Ringstraße im Süden. Unter anderem wegen der größeren Verkehrsverteilung auf das benachbarte Verkehrsnetz als auch wegen einer flexibleren Aufteilungsmöglichkeit der Grundstücke fiel die Entscheidung für die nun gewählte Variante.

## 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

### 7.1 Immissionsschutz

Durch den B-Plan werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen der näheren Umgebung haben könnten.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von zwei Hofstellen (Wellner/Knipker und Lampe) beeinflussen die Umgebung und wirken in erheblichem Umfang auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes.

Ein diesbezüglich erstelltes Geruchsgutachten<sup>1</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Unter Berücksichtigung aller relevanten Emittenten und auf Grundlage der uns aktuell bekannten genehmigten Situation werden demnach im Plangebiet Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 4 bis 19 % errechnet. Der hier angesetzte Immissionswert von 10 % bleibt jedoch auf dem Großteil der Fläche weit unterschritten. Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten über 10 % werden nur an der äußersten Südspitze der Planungsfläche erreicht. Betroffen sind etwa 514 m<sup>2</sup>. Die Geruchsfreisetzung des gegenüber der Planfläche liegenden Stalles (Mastbullen) hat hier maßgeblichen Einfluss [...]. Hierbei ragt die Zelle des Auswertungsgitters, in welcher eine modifizierte (gewichtete) Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 19 % ermittelt worden sind, in die Planfläche hinein [...]. Unter Vernachlässigung der Geruchsbelastung an der äußersten Südspitze (Zusammentreffen Schützenstraße / Hinterfelde), dürfen [...] an den eigentlichen bebaubaren Grundstücken max. 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit erreicht, jedoch nicht überschritten sein. Es empfiehlt sich jedoch ein „Freihalten“ der 514 m<sup>2</sup> großen Südspitze.“

Seitens der Landwirtschaftskammer wird darauf verwiesen, „dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten können.“ Und: „Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen“.

Südlich des Plangeltungsbereiches – in ca. 900 m Entfernung – befindet sich der Sonderlandeplatz Bohmte – Bad Essen. Angesichts der Entfernung und der Ausrichtung der Start- und Landebahn werden keine erheblichen Auswirkungen des Flugbetriebes auf den Plangeltungsbereich erwartet.

Für die Straße Hinterfelde wurde eine Verkehrsmengenermittlung<sup>2</sup> durchgeführt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge lag bei ca. 700 Fahrzeugen/Tag – der nächtliche Anteil

---

<sup>1</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Beurteilung der Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte, hier: BP Nr. 102 „Hof Glüsenkamp“, Bersenbrück im März 2015

<sup>2</sup> Gemeinde Bohmte, automatische Zählung, Messzeitraum 26.05.2015, 7:05 Uhr bis 29.05.2015, 8:15 Uhr

bei 40 Fahrzeugen. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h sind für eine benachbarte Wohnnutzung keine unverträglichen Immissionen zu erwarten.

Zur Beurteilung ggf. auf das Plangebiet einwirkenden Schießlärms wurde eine diesbezügliche Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Resultaten:

„Nördlich des Plangebietes (in ca. 270 m Abstand) befindet sich der Schießstand des Schützenvereins Bohmte von 1892 e.V.

Die Schießanlage verfügt über einen vollständig eingehausten Luftgewehrschießstand sowie über einen Kleinkaliberschießstand mit 5 Plätzen.

Die Schießplätze sind überdacht. Die Schießbahnen und die Zielscheiben des Kleinkaliberschießstandes sind zwar eingehaust, aber nicht überdacht. Der Luftgewehrschießstand ist vollständig eingehaust.“

„Die Schießanlage dient ausschließlich der Freizeitgestaltung und wird nach der Freizeitlärmmrichtlinie für eine maximale Nutzung während der „kritischsten“ Nutzungszeit an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen und der Ruhezeit prognostiziert und beurteilt.

Geräuschentwicklungen während der Nachtzeit sind nur durch die Nutzung des Parkplatzes nach Trainingsende zu verzeichnen. Ein nächtlicher Schießbetrieb ist nicht vorgesehen.

Danach werden die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte des WA-Gebietes im geplanten Baugebiet eingehalten.“.

„Lärminderungsmaßnahmen oder Einschränkungen in den Nutzungen sind nicht erforderlich.“

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 102 „Sonnenbrink“ in Bohmte, Osnabrück, 07/2015

## 7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten. Für den Standort Hinterfelde Nr. 3 war zwar für 13 Monate ein Gewerbe angemeldet; dieses wurde nach Angabe des Flächeneigentümers vor Ort jedoch nicht ausgeübt.

Der Landkreis Osnabrück kommt bei dieser Thematik zu folgender Aussage:

„Gemäß Schriftwechsel mit der Gemeinde Bohmte handelt es sich bei dem ursprünglichen Eintrag, es habe am Standort einen Kfz-Lackierbetrieb gegeben, um eine Fehlmeldung.

Aufgrund der zeitlich geringen Gewerbenutzung, deren tatsächliche Ausübung am Standort gemäß den vorliegenden Unterlagen vermutlich nur angemeldet war, ist eine Bodenverunreinigung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzunehmen. Sicherheit hierüber ist allerdings nur mittels eines Bodengutachtens zu erlangen.

Der Standort wird zukünftig als archiviert im Altlastenkataster geführt. Eine Relevanz für bauleitplanerische Vorhaben ist demnach nicht gegeben“.

## 7.3 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da ein deutlicher Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt.

Bei der Auswahl der Flächen wurde auf einen überwiegend ackerbaulich intensiv genutzten Bereich zurückgegriffen, der im Grundsatz zunächst keine besondere ökologische Wertigkeit erwarten lässt. Die Bauflächen selbst sollen intensiv genutzt werden, um die weitere Inanspruchnahme von freier Landschaft zu reduzieren. Deshalb wird eine in Berücksichtigung der BauNVO hohe GRZ festgesetzt.

Zum Schutz des westlich angrenzenden Fließgewässers halten die privaten Baugrundstücke einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Rand der Gewässerparzelle.

Inwieweit Aspekte des Artenschutzes durch das Planungsvorhaben berührt werden, wurde in einer Potenzialanalyse untersucht (vgl. Kapitel II 2.1.4 und 2.2.4).

Um das ökologische Gleichgewicht im Naturraum der Gemeinde Bohmte nicht zu Ungunsten der Natur zu verschieben, sollen die erforderlichen Eingriffe komplett ausgeglichen werden. Weitere, über die festgesetzten Maßnahmen (zur Reduzierung der Flächenversiegelung) hinausgehende Kompensationen sind im Plangebiet u. a. angesichts der beabsichtigten intensiven Grundstücksausnutzung nicht sinnvoll. Deshalb soll an anderer Stelle der verbleibende Kompensationsbedarf gedeckt werden. Hierfür sind Maßnahmen im Bereich der Hunte vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden grundsätzlich bereits im Verfahren: Bebauungsplan Nr. 96 „Sonderlandeplatz Bohmte-Bad Essen“ mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sollen die bereits vereinbarten Maßnahmen ergänzen. Es handelt sich dabei um einen Teil des Hunte-Renaturierungskonzeptes im Gewässerabschnitt zwischen Bohmte und Hunteburg. Die Maßnahmen erfolgen im Bereich des FFH-Gebietes Hunte (Nr. 3615-331) und beinhalten Maßnahmen, die auch dem Schutz bzw. den Geltungszielen des FFH-Gebietes dienen. Dazu gibt es eine Vereinbarung des Landkreises Osnabrück mit den Gemeinden Ostercappeln, Bohmte und Bad Essen und dem Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher und landschaftspflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die vermarktbaren Baugebietsflächen werden von der Gemeinde erworben. Die grundsätzliche Inanspruchnahme der Flächen für die stadtplanerischen Ziele erfolgt jedoch im Einvernehmen mit dem Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind daher vsl. nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche in ha (ca.)	Fläche in % (ca.)
Allgemeines Wohngebiet	3,69	85
Private Grünfläche	0,05	1
Öffentliche Grünfläche	0,11	3
Verkehrsfläche	0,48	11
davon besonderer Zweckbestimmung	(0,02)	(4)
Gesamtfläche	4,33	100

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung der Siedlungserweiterung mit Wohnbauflächen am östlichen Rand der Gemeinde Bohmte.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen.</li> <li>- Förderung der Bodensanierung</li> <li>- Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten</li> </ul>
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer/ Grundwasser</li> </ul>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>
<p>Niedersächsisches Wassergesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer</p>

<p>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p> <p>TA Luft</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>
<p>• <b>Orts und Land- schafts bild</b></p>	
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild</p> <p>Ordnung der Benutzung der freien Landschaft</p>

<b>• Arten/Lebens- gemeinschaften</b>	
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul> <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen  Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften</li> <li>- Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>- Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes</li> </ul> <p>Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.</p>
<b>• Mensch/ Gesundheit</b>	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur/Sachgüter</li> </ul>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen für den näheren Planungsraum sind in diesem Konzept allerdings nicht formuliert.

Es gibt auch keine Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Ein aus dem Landschaftsrahmenplan abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz existieren nicht.

Angesichts der Ortsrandlage des Gebietes erfahren die Umweltmedien Boden, Wasser, Arten, Landschaftsbild und Klima im Weiteren eine besondere Beachtung.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Geologie / Boden

Auf dem Grundstück Hinterfelde 3 befand sich einst ein Schuppen, in welchem eventuell Farben und Lacke gelagert wurden. Mittlerweile ist geklärt, dass dort keinerlei Arbeiten mit umweltschädlichen Stoffen ausgeführt wurden. Angemeldet war lediglich eine gewerbliche Nutzung im Bereich des Einzelhandels. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Eintrag im Altlastenkataster des Landkreises gestrichen wird.

Die geologische Übersichtskarte zeigt für den Plangeltungsbereich überwiegend Sand und Kies der Weichsel-Kaltzeit.

Die vorherrschende Bodenart ist anlehmiger Sand. In der Bodenübersichtskarte wird der Bereich dem Bodentyp Pseudogley-Podsol zugeordnet.

Die Bodenwertzahl im Plangeltungsbereich liegt zwischen 31 und 38. Es handelt sich somit um Böden, die eine geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung hat eine Nährstoffanreicherung in den oberen Schichten stattgefunden.

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens steht aus.

In der Karte „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000“ sind für das Plangebiet keine Suchräume für besonders schutzwürdige Böden dargestellt.

Nach Informationen des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus Zeche Beharrlichkeit. Der „neue Schacht“ befindet sich ca. 20 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches.

### | 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft jedoch ein Entwässerungsgraben. Über weitere Gräben gelangt das Niederschlagswasser in ein weiter südlich gelegenes Regenrückhaltebecken. Der Entwässerungsgraben weist einen technischen Ausbau auf.

Ein weiterer Entwässerungsgraben grenzt unmittelbar nördlich der Straße Am Mühlenfeld an.

Weitere offene Wasserflächen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers nicht eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität können angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden.

Wenige Meter westlich des Plangebietes ist ein Trinkwasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen.

### | 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit einer spürbaren Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der relativ gleichmäßigen Flächenneigung und mangels einer topografisch geprägten Kaltluftleitbahn bestehen jedoch keine regelmäßigen und zielgerichteten Frischluftabflüsse.

In der Nachbarschaft existieren mehrere landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierbestand. Aus diesem Grund wurde bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Geruchsmissionsschutzgutachten<sup>4</sup> in Auftrag gegeben, dessen Implikationen in Kap. 2.1.6 Mensch/Gesundheit dargelegt werden.

### | 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die überwiegende Vegetation besteht aus den Feldfrüchten der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen.

Auf den bebauten Grundstücken befinden sich einzelne Bäume, Sträucher und Zierpflanzen. Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind größtenteils mit Rasenflächen umgeben.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Baumreihe. Die Schützenstraße und die Straße Am Mühlenfeld werden von einseitigen Baumreihen begleitet.

---

<sup>4</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Beurteilung der Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte, hier: BP Nr. 102 „Hof Glüsenkamp“, Bersenbrück im März 2015

Nordöstlich des Planbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine kleinere Waldfläche dar. Sie weist jedoch lediglich randliche lineare Gehölzstrukturen auf. Zudem befindet sich südlich des Grundstücks Hinterfelde 3 eine Gehölzgruppe.

Das Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Betrachtung<sup>5</sup> ist, dass keine Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG § 44 ff) durch die Realisierung des B-Planes unabdingbar bewirkt werden. Folgende Ausführungen werden gemacht:

„Im Plangebiet konnten nur sechs Arten als Brutvögel festgestellt werden; fünf weitere Arten nutzten das Gebiet als Nahrungsgast oder Durchzügler.

Arten der „Roten Liste“ brüteten nicht im Plangebiet. Unter den Nahrungsgästen befand sich eine Art der „Roten Liste“ (Rauchschwalbe). Im Umfeld wurde mit dem Mäusebussard eine streng geschützte Art als Nahrungsgast festgestellt. Diese Arten wurden genauer behandelt.

Bei den im Plangebiet und im Umfeld festgestellten anderen Arten handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten, die nicht gefährdet sind und deren Erhaltungszustand – auch in der Region – als gut bewertet werden kann und sich durch die Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht verändern werden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.“

Weitergehende faunistische Untersuchungen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### | 2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Umfeld sowohl durch wechselgroße Acker- und Grünlandflächen als auch durch eine Vielzahl dispers verteilter Hofstellen und Einzelgebäude bestimmt. Das Gelände steigt in Richtung Nordosten merklich an. Einzelgehölze und kleinere Gehölzreihen bzw. Gehölzgruppen prägen und gliedern den Landschaftsraum. Die Verkehrsflächen sind durch ihre i.d.R. leicht erhöhte Lage optisch präsent.

---

<sup>5</sup> BioConsult, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink (Hof Glüsenkamp)“, Gemeinde Bohmte, Belm, Juli 2015

### | 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft sind regelmäßig auftretende Staub-, Schall- und Geruchsereignisse zu erwarten. Es handelt sich dabei um ortsübliche Immissionen. Die richtlinienkonforme Verträglichkeit der Gerüche wird durch ein Gutachten<sup>6</sup> (vgl. Begründungsteil Kap. 7.1 Immissionsschutz) belegt.

Es kommt zu dem Ergebnis, dass Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von über 10 % nur an der äußersten Südspitze des Planbereiches erreicht werden. Betroffen sind etwa 514 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Auch Außenwohnbereiche können so angelegt werden, dass sie nicht in den geruchsrelevanten Bereich hineinragen.

Etwa 900 m südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Sonder-Landeplatz Bohmte – Bad Essen (vgl. Kap. 7.1 Immissionsschutz im Begründungsteil). Er weist einen ausreichenden Abstand zum beplanten Bereich auf. Die Start- und Landebahn ist so ausgerichtet, dass keine erheblichen Auswirkungen des Flugbetriebes auf den Plangeltungsbereich zu erwarten sind.

Weitere Immissionen, die erhebliche Auswirkungen auf eine Wohnnutzung aufweisen könnten, liegen nur durch die verkehrliche Nutzung der randlichen Verkehrsflächen vor.

Die diesbezüglichen Schallimmissionen sind angesichts der Verkehrsbelastungen jedoch gering, sodass von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen wird.

Ausgesprochene Erholungsfunktionen erfüllt die Geltungsbereichsfläche nicht.

### | 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen weisen keinen besonderen Wert für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

### | 2.1.8 Wechselwirkungen

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Bewirtschaftungsform, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen tlw. in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen

---

<sup>6</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Beurteilung der Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte, hier: BP Nr. 102 „Hof Glüsenkamp“, Bersenbrück im März 2015

den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Boden**

Durch die Festsetzung von Baugebieten im Bebauungsplan wird eine erhebliche Versiegelung der Flächen vorbereitet. In den versiegelten Bereichen geht das gewachsene Bodenprofil verloren. Ein grundsätzlicher Verlust des Oberbodens wird vs. jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. auf den Baugrundstücken selbst möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird dadurch allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung des Auflagehorizontes werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert.

Bei einem Verzicht auf die Planaufstellung würden die wechselnden Beeinflussungen durch die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung voraussichtlich bestehen bleiben.

### **2.2.2 Wasser**

Das auf den Baugrundstücken auftreffende Niederschlagswasser soll zumindest teilweise auf der Fläche selbst versickert werden. Das auf den Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser wird, sofern eine Versickerung im Bereich des Verkehrsgrüns nicht möglich ist, in den unmittelbar benachbarten Entwässerungsgraben eingeleitet. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch allerdings zumindest großflächig nicht zu erwarten. Die Gewässergüte des im Nahbereich gelegenen Trinkwasserschutzgebietes (WSG) wird durch die Planung nicht berücksichtigt.

Potenzielle Beeinträchtigungen des Grundwassers oder der nahegelegenen Vorfluter durch Einträge von Wirkstoffen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (bei einem Planungsverzicht) entfallen.

### **2.2.3 Klima / Lufthygiene**

Durch die Festsetzung der Baugebietsflächen können evtl. kleinräumige Klimabeeinflussungen geringen Umfangs entstehen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs (bauliche Anlagen) ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von stärkeren Temperaturschwankungen und einer tendenziell geringeren Luftfeuchtigkeit auszugehen sein. Die klimatische Situation der benachbarten Ortslage erfährt jedoch keine nennenswerte Veränderung, zumal der Plangeltungsbereich auf der windabgewandten Seite des Ortes liegt.

Die grundsätzliche Orientierung der Plangebietsfläche und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung der zukünftigen Baukörper und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung der einzelnen Bauherren vorbehalten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würden sich voraussichtlich keine nachhaltigen Klimaveränderungen ergeben – unregelmäßig auftretende Geruchsereignisse durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie nutzungsabhängig Winderosionspotenziale würden jedoch bleiben.

#### | 2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Vornehmlich Offenlandarten werden durch die neue Flächennutzung weiter nach außen verdrängt und vermutlich durch Kulturfolgerarten ersetzt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten. Durch eine Verdrängung möglicherweise in den Nachbargebieten vorkommender Arten können dort evtl. ebenfalls Artenverschiebungen stattfinden. Gegebenenfalls gefährdete Arten in diesen Nachbargebieten sind nicht bekannt.

Die auf den bebauten Grundstücken vorhandene Vegetationsstruktur bleibt durch die Planung weitgehend unverändert. Lediglich die südlich geplante Gebietszufahrt wird evtl. einzelne Baumfällungen im derzeitigen Gartenbereich erforderlich machen. Ein signifikanter Verlust gewachsener Gehölzstrukturen findet nicht statt. Für die Erschließung des neuen Baugebietes ist eine Beseitigung bestehender Gebäude nicht erforderlich. Sollte dennoch ein Gebäudeabbruch geplant werden, sind die Brutzeiten der Vögel (1. März bis 31. Juli) zu beachten, um eine Tötung oder Verletzung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Ein Planungsverzicht würde voraussichtlich eine Bewahrung des Artenspektrums bewirken, solange sich die randlichen Lebensbedingungen nicht ebenfalls ändern.

#### | 2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind dadurch zu erwarten, dass die in Nachbarbereichen bereits vorhandenen Baustrukturen deutlich in den Landschaftsraum hinein erweitert werden.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich jedoch an den nordwestlich bereits vorhandenen Wohngebiete orientieren, sodass keine grundsätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die vorhandene Offenheit wird in diesem Landschaftsteil jedoch deutlich reduziert.

Angesichts der intensiven agrarischen Nutzung wären derartige Beschränkungen der Offenheit bei einem Planungsverzicht nicht zu erwarten.

## | 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzung nicht zu erwarten.

Deutliche Erhöhungen der Verkehrsmengen werden in der Nachbarschaft nicht eintreten. Eine spürbare Beeinträchtigung der nur sehr eingeschränkt vorhandenen Erholungsfunktionen ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Die verkehrlichen Belastungen der umliegenden Straßen sind gering. Erhöhte Schallimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Auch von der nördlich gelegenen Schießanlage sind keine unzumutbaren Belastungen zu befürchten (vgl. Kapitel I 7.1.).

Aus dem Geruchsgutachten<sup>7</sup> geht hervor, dass die errechneten Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet unter dem Beurteilungswert von 10 % verbleiben. Lediglich in der äußersten Südspitze wird die zugrunde gelegte Prüfgröße überschritten. Dieser Bereich wird nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens eintreten werden.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche entfallen spezifische Geruchseignisse und temporäre Staubentwicklungen, die ansonsten weiterhin zu erwarten wären und ggf. das Wohlbefinden der Menschen in Nachbarbereichen beeinträchtigen.

## | 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

## | 2.2.8 Wechselwirkungen

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima, Boden und Grundwasser. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten.

## | 2.2.9 Nichtdurchführung der Planung

---

<sup>7</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Immissionsschutzgutachten, Beurteilung der Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Bohmte, hier: BP Nr. 102 „Hof Glüsenkamp“, Bersenbrück im März 2015

Die sogenannte 0-Variante (d.h. Planungs- / Realisierungsverzicht) würde innerhalb des Geltungsbereiches eine Weiterführung der intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten. Abhängig von der jeweiligen Art der Nutzung, der Intensität der Bewirtschaftung oder ggf. sogar baulicher Inanspruchnahme auf Basis von § 35 BauGB können derzeit nur schwer einschätzbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen. In jedem Fall ist mit wechselnden Beeinflussungen zu rechnen.

### **2.3 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen**

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erweiterung des besiedelten Bereiches ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung teilweise bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird der Eingriff verkleinert.

Durch das Freihalten eines 5 m breiten Räumstreifens wird verhindert, dass der Entwässerungsgraben unmittelbar an potenziell versiegelte Flächen angrenzt.

Durch die, für die Maßnahme erforderliche, Bodeninanspruchnahme wird jedoch ein Eingriff bewirkt, der allenfalls in kleinen Teilen im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Für eine vollständige Kompensation müssen somit externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Der von der Art der Maßnahme abhängige Umfang wird im Folgenden berechnet.

### **2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Ackerflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Ackerflächen.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

#### | 2.4.1 Eingriffsermittlung

##### - Verlust des Biotoptyps Ackerflächen

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen, zurzeit der Bestandsaufnahme im Juli 2015, handelte es sich um Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ließen sich keine besonderen Entwicklungsstufen erkennen. Ackerrandstreifen waren kaum vorhanden. Durch die intensive Nutzung dieser Ackerflächen ist mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen, da von hohem Pestizid- und Düngemiteleinsatz ausgegangen werden muss.

Eine Bewertung mit dem Faktor 1,1 wird angesetzt.

##### - Verlust des Biotoptyps Wohngrundstücke

Im Geltungsbereich befinden sich zwei größere Wohngrundstücke, die mit einzelnen Gebäuden bestanden sind. Die verbleibenden Hausgartenflächen (ca. 50 %) bestehen aus Rasenflächen mit Hecken, Stauden und z.T. Großbäumen. Eine ökologische Bewertung mit dem Faktor 1,3 ist hier angemessen.

Die versiegelten Flächen erhalten den Wertfaktor 0.

## 1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerflächen (A)	37.745 m <sup>2</sup>	1,1	41.520 WE
Wohngrundstücke:			
- versiegelt (ca. 50 %)	2.815 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Gartenfläche mit Großbäumen (PHG) (ca. 50 %)	2.815 m <sup>2</sup>	1,3	3.660 WE
<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>43.375 m<sup>2</sup></b>		<b>45.179 WE</b>

### | 2.4.2 Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 45.179 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

#### Verkehrsflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan sind ca. 4.775 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen (teilweise als „Verkehrsr Grünflächen“ festgesetzt) angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet, sind aber den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Eine Bewertung erfolgt mit 0,8.

### Allgemeines Wohngebiet

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für das WA-Gebiet von 0,4 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche WA: 36.940 m<sup>2</sup> (versiegelbare Flächen für Wohngebiet bis maximal GRZ 0,4 + 10 %):

- davon vollversiegelt (50 %): 18.470 m<sup>2</sup>
- davon Gartenflächen: 18.470 m<sup>2</sup>

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Durch die gezielten Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen ist in Verbindung mit den eigentlichen Grünflächen eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 gerechtfertigt.

### Öffentliche Grünflächen:

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Zur Unterhaltung der Grabenparzelle ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. Der Streifen ist als Grünfläche (artenreicher Scherrasen) mit z.B. Befestigung aus z.B. Schotterrasen für Pflegefahrzeuge angelegt. Ein gemittelter Wertfaktor von 0,8 für die teilbefestigten Grünflächen ist angemessen.

### Private Grünflächen:

Im Südosten des Plangebietes ist eine private Grünfläche vorgesehen, die aufgrund des Immissionsschutzgutachtens nicht als Aufenthaltsbereich vorgesehen ist. Die Grünfläche wird voraussichtlich mit Gehölzen als Heckenstruktur begrünt und erhält den Wertfaktor 1.3.

## 2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Verkehrsflächen:			
- versiegelt (90 %)	4.300 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %)	475 m <sup>2</sup>	0,8	380 WE
Allgemeines Wohngebiet: versiegelt Grundflächenzahl 0,4 (0,5 x 36.940 m <sup>2</sup> )	18.470 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
Allgemeines Wohngebiet: Gartenflächen (PH) (0,5 x 36.940 m <sup>2</sup> ) Rasen und Ziergehölze	18.470 m <sup>2</sup>	1,0	18.470 WE
Öffentliche Grünflächen (Gewässerpflegestreifen)	1.110 m <sup>2</sup>	0,8	888 WE
Private Grünflächen	550 m <sup>2</sup>	1,3	715 WE
<b>Kompensationswert</b>	<b>43.375 m<sup>2</sup></b>		<b>20.453 WE</b>

## 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	45.179 WE
	Kompensationswert	20.453 WE
	<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>24.726 WE</b>

### **Externe Kompensationsmaßnahmen: Ersatz für Biotoptypen auf der Eingriffsfläche**

Im Bereich des FFH-Gebietes Hunte (Nr. 3615-331) gemäß der Vereinbarung vom 01.11.2013 werden die Ausgleichmaßnahmen durchgeführt.

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust in einer Größenordnung von 45.179 WE. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Eingriffsflächenwert von 20.453 WE kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.726 WE, welches nur extern ersetzt werden kann. Entsprechend der Kooperationsvereinbarung mit dem Landkreis Osnabrück werden die Maßnahmen im Bereich der Hunte durchgeführt. Sie erfolgen im Bereich des FFH-Gebietes Hunte (Nr. 3615-331) gemäß der

Vereinbarung vom 01.11.2013 und beinhalten Maßnahmen, die auch dem Schutz bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes dienen.

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei der Standortwahl wurden bereits Aspekte der Eingriffsvermeidung und –minimierung berücksichtigt.

Ein intensiv nutzbarer Agrarstandort mit teilweiser Bebauung durch ehemalige Hofstellen soll in Anspruch genommen und teilweise vorhandene Infrastruktureinrichtungen intensiver genutzt werden, sodass Eingriffstatbestände sich auf weniger wertvolle und teilweise bereits erschlossene Flächen beschränken. Durch die Realisierung werden keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen. Die natürlichen Bodeneigenschaften gehen dennoch in großen Teilen verloren. Durch Oberbodenverlagerungen (mit sachgerechtem Wiedereinbau) können geringe Ausgleichswirkungen erzielt werden. Die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Wohngebietes ist jedoch erforderlich, um der Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland entsprechen zu können.

Der nun zur baulichen Realisierung vorbereitete Teil der Gemeinde wird im Flächennutzungsplan zum Großteil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nur ein kleiner Teil im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Auch bei einer Bevorzugung anderer im Flächennutzungsplan festgesetzter „Wohnbauflächen“ wären Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Eine kleinräumige Baugebietsverschiebung würde insofern keine Änderung bei der Bodenanspruchnahme bewirken.

Zudem stehen alternative „Wohnbauflächen“ derzeit u. a. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Da jedoch eine kurzfristige Nachfragedeckung (mit Wohnbauland) erfolgen soll, wird an dem Standort, in Abwägung der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Planungsanforderungen, festgehalten.

Auch eine Wiedernutzung aufgegebener, bebauter Flächen bietet sich derzeit in der Gemeinde Bohmte nicht an.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Das für die Eingriffsermittlung verwandte Kompensationsmodell erwies sich im Hinblick auf die Ausgangssituation des Planungsraumes als geeignet.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, sowie ein Geruchsgutachten und ein Lärmgutachten wurden erstellt. Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Bodenversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Doch auch die Versiegelungseffekte wirken nur sehr kleinräumig auf die Versickerung und das Grundwasserdargebot; die Auswirkungen auf ökologische Aspekte des Bodens können durch Andeckung der Oberbodenschichten in der unmittelbaren Nachbarschaft überwiegend wieder ausgeglichen werden. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

Insbesondere die für die Belange von Natur und Landschaft zuständigen Behörden und Interessenvertreter werden in die weitere Realisierung der Planung und der Kompensationsmaßnahmen eingebunden. Damit können auch derzeit unvorhergesehene Planungsauswirkungen ggf. später erkannt und berücksichtigt werden.

Möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Darüber hinaus werden alle derzeit nicht erkennbaren und nicht erwarteten nachteiligen Auswirkungen fortlaufend durch die Gemeinde aufgenommen und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie/Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Landkreis Osnabrück Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<b>Gewässer/Grundwasser</b> Beeinflussung des benachbarten Entwässerungsgrabens	Landkreis Osnabrück Untere Wasserbehörde		jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
	Wasserverband Wittlage	Unterhaltungsarbeiten	regelmäßig
<b>Klima/Lufthygiene</b> keine Überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Landkreis Osnabrück Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Hinweise
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Landkreis Osnabrück Untere Naturschutzbehörde	Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen Fortführung des Kompensationskatalogs	im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffsmaßnahmen/ regelmäßige Pflege- und Entwicklungskontrolle
<b>Mensch/Gesundheit</b> Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen	Landkreis Osnabrück Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen für landwirtschaftliche Produktionsbetriebe	jew. Einzelbauvorhaben
<b>Kultur/Sachgüter</b> keine Überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

\* ohne rechtliche Aufsichts- und Überwachungspflichten

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei ökologischen Teilaspekten sind vsl. kleinräumig relevante Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere bei der durch die Versiegelung bewirkten Bodeninanspruchnahme der Fall.

Hinsichtlich der Niederschlagsversickerung entstehen keine Reduzierungen der Grundwasseranreicherung, da eine unmittelbare Versickerung auf den Grundstücken bzw. über den angrenzenden Entwässerungsgraben in nahe gelegene Regenrückhaltebecken erfolgt.

Angesichts des Erfordernisses einer nachfrageorientierten Versorgung der Bevölkerung mit Baugrundstücken ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Die zu erwartenden Eingriffe können innerhalb des Plangeltungsbereiches nur unzureichend ausgeglichen werden.

Der mittels einer Kompensationsermittlung festgestellte Ausgleichsbedarf wird daher durch Maßnahmen im Bereich der Hunte in vollem Umfang kompensiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die relevanten Umweltmedien entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen mit Ausnahme der Bodeninanspruchnahme nicht und können durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 28.08.2015

ergänzt: 05.10.2015

R/Sc-14240011-36

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat der Begründung des Entwurfes am 15.07.2015 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.09.2015 bis 30.09.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Bohme in seiner Sitzung am 15.10.2015 als Begründung der Satzung gebilligt.

Bohmte, den .....

.....  
Bürgermeister